

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. MAURIZIO ATZORI

* * *

N. 147/23

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. ESEC.

Promosso da:

LOTTO unico

SPRING SPV SRL

(Avv.to Nicoletta Boccanera)

* * *

PREMESSA

I beni oggetto di esecuzione immobiliare saranno presi in considerazione,
specificando:

- DATI DI PIGNORAMENTO
- CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- CONFINI
- PROPRIETÀ (nome, cognome, data di nascita, C.F., residenza)
- CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE E
QUANTO PIGNORATO
- PARTI COMUNI E SERVITU'
- VINCOLI E ONERI
- STATO CIVILE ESECUTATO
- PERTINENZA
- PROVENIENZA DEL BENE
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI
- REGIME FISCALE
- INDAGINE AMMINISTRATIVA



○ CERTIFICAZIONE ENERGETICA

○ SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

○ DESCRIZIONE DEL BENE

○ CONSISTENZA COMMERCIALE

○ STIMA DEL BENE

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, in altre parole del più probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del metodo di raffronto.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata a individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiaria dei beni.

I dati comparabili utilizzati per la valutazione MCA sono stati desunti da rogiti recenti di reali compravendite avvenute nella microzona di riferimento in un ambito temporale ritenuto congruo. Altri dati acquisiti dal sito ufficiale A.E. “Consultazione valori immobiliari dichiarati”.

Tali rogiti sono: 1) atto notaio --; 2) atto notaio --; 3) atto notaio --; 4) atto notaio --; 5) atto notaio --.

Altri dati acquisiti dal sito ufficiale A.E. “Consultazione valori immobiliari dichiarati”

Si specifica che nella ricerca si è fatto inoltre riferimento anche a offerte in vendita pubblicate da operatori del settore immobiliare e decurtate di una quota pari al 5-10% circa, che tiene conto del margine di trattativa ragionevolmente attendibile.

Trattandosi di bene sottoposto a procedura esecutiva, si provvederà a una



riduzione percentuale che oscilla tra il 10 e il 20% del valore commerciale
 stesso, secondo quelle che sono le caratteristiche di commerciabilità del bene
 oggetto di esecuzione.

* * *

DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto in data ---, è stata pignorata
 la **piena proprietà** sui seguenti beni immobili:

A. E. Ufficio Prov.le di Bologna – Territorio- C.F. del Comune di San

Benedetto Val Di Sambro:

○ **Foglio 13, Map. 109 sub. 1, Cat. A/3, vani 5,5, Località Santa**

Cristina, via San Vincenzo;

○ **Foglio 13, Map. 109 sub. 2, Cat. C/6, mq. 43, Località Santa**

Cristina, via San Vincenzo;

○ **Foglio 13, Map. 109 sub. 3, Cat. C/2, mq. 18, Località Santa**

Cristina, via San Vincenzo;

○ **Foglio 13, Map. 109, Ente Urbano, mq. 2468.**

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

LOTTO unico

Piena proprietà su abitazione indipendente con accessori composta da:
 piano rialzato ingresso su soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due
 camere e bagno; piano sottotetto con bagno, cantina al seminterrato.
 Terrazza e portico, legnaia e autorimessa al piano seminterrato. Corte
 esclusiva.

Immobile non regolare, privo di Certificato di Conformità Edilizia e



Agibilità o altro documento di natura equivalente.

Sita nel Comune di San Benedetto Val di Sambro frazione Ripoli Santa Cristina, via San Vincenzo n. 3 (catastalmente snc), per una superficie commerciale di circa: abitazione mq. 90,00, portico e terrazza mq. 36,00, cantina e legnaia mq. 64,00, soffitta mq. 43,00, autorimessa mq. 49,00, corte mq. 2.300. Classe energetica F.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima risultano così identificati:

A. E. Ufficio Prov.le di Bologna – Territorio, comune di San Benedetto val di Sambro:

Catasto Fabbricati

Foglio 13

○ Map. 109 sub. 1, ZC 1, Cat. A/3, Cl. 3, vani 5,5, sup. cat. mq. 134 (escluse aree scoperte mq. 131), RC € 340,86, via San Vincenzo snc,

PS1-1;

○ Map. 109 sub. 2, ZC 1, Cat. C/6, Cl. 2, mq. 43, sup. cat. mq. 48, RC € 182,10, via San Vincenzo snc, PS1;

○ Map. 109 sub. 3, ZC 1, Cat. C/2, Cl. 1, mq. 18, sup. cat. mq. 23, RC € 53,92, via San Vincenzo snc, PS1;

CONFINI

Ragioni --, via San Vincenzo, salvo altri.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

SP. Si segnala il mancato allineamento della banca dati catastale, l'immobile risulta ancora intestato ---, nato a --, deceduto il 1--.



ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Parti comuni: tali per legge e destinazione.

Servitù: attive e passive se vi sono e come abbiano ragione legale di esistere.

VINCOLI ED ONERI

Sul bene gravano le formalità come da relazione notarile ventennale datata

09/12/2022 depositata agli atti.

Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria n. --.

Trascrizioni:

- Pignoramento immobiliare n. ---.

L'immobile è privo di gestione condominiale.

PERTINENZA

Piena proprietà.

PROVENIENZA DEL BENE

Successione per causa di morte.

Risulta trascritta in data --- accettazione espressa di eredità di ---.

Atto precedente: acquisto di terreno.

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a imposta di registro.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Immobile sito in parte in ambito urbano consolidato prevalentemente residenziale di Ripoli-Santa Cristina (AUC-7) (art. 133.7) e in parte in aree forestali e boschive (art. 14 del PSC)

Immobile edificato in periodo successivo al 01/09/1967 (**post '67**).

- o Licenza di costruzione prot. 1892 del 04/07/1974, domanda n. 376



del 22/01/1974;

o Concessione prot. 4522 del 27/10/1983, domanda del 11/08/1983

(recinzione);

o Concessione prot. 4569 del 21/12/1983, domanda del 09/11/1983

(variante alla 1892/1974);

o Concessione prot. 4871 del 03/09/1985, domanda del 05/06/1985

prot. 2935 (costruzione fabbricato accessorio).

Da quanto concesso e quanto rilevato si segnalano le seguenti

difficoltà:

- modifiche delle murature interne in particolare nel vano sottotetto

(all'interno del quale è stato ricavato un bagno, da eliminare,

sottotetto non abitabile) e nell'autorimessa (tramezzature da

ripristinare);

- realizzazione di lucernari in copertura;

- al piano seminterrato ampliamento dell'autorimessa a discapito di un

vano disimpegno;

- modifica della conformazione del terrazzo al piano rialzato;

- maggiore altezza interna del piano interrato.

Ulteriori incongruenze rispetto allo stato legittimo possono rientrare nella

definizione di tolleranze prevista ai sensi dell'art. 19-bis della L.R. 23/04 e

non costituiscono abusi edilizi.

I costi per la regolarizzazione del bene e i ripristini ove non sanabili sono

stimanti in € 10.000,00 circa comprensivi di sanzione e deposito di nuove

planimetrie catastali; ogni onere a carico dell'aggiudicatario.

Conformità impianti.



Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità di tutti gli impianti, pertanto l'aggiudicatario, ai sensi del D.M. 22/01/2008 n° 37 dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza, sollevando, ai sensi dell'art. 1490 del Codice Civile, gli organi della procedura da ogni responsabilità al riguardo.

Valore dell'immobile ai fini del calcolo I.M.U.: € 96.915,84 (di cui € 57.264,48 abitazione, € 30.592,80 autorimessa, € 9.058,56 legnaia).

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica registrato in data 22/01/2024, codice identificativo 05332-520090-2024, dal Geom. Tatiana Galdi, numero di accreditamento 05332, valevole sino al 22/01/2034. Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di perizia è posto in Classe Energetica F.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Immobile occupato dai convenuti. La liberazione sarà a cura della procedura.

DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile esaminato è ubicato in località Ripoli, frazione distante circa 7 km. dal Comune di San Benedetto Val di Sambro, in zona residenziale montana dotata di scarsi servizi commerciali e di quartiere.

Trattasi di fabbricato residenziale indipendente, edificato fra la seconda metà degli anni '70 e la prima metà degli anni '80 del secolo scorso.

Detto fabbricato si sviluppa su un piano totalmente fuori terra oltre a seminterrato destinato a servizi e sottotetto non abitabile ed è composto da struttura portante in muratura, pareti intonacate e tinteggiate, copertura



latero-cementizia a falde inclinate con manto in coppi di laterizio.

L'immobile in oggetto è composto da tre livelli collegati mediante scala interna. L'abitazione è formata da: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, bagno, portico ed ampio terrazzo al piano terra, cantina, legnaia ed autorimessa al piano seminterrato, sottotetto non abitabile dotato di bagno.

Dispone inoltre di ampia corte esterna esclusiva.

Il grado delle finiture e lo stato manutentivo sono mediocri:

- Pareti interne: intonacate e tinteggiate, rivestimento in ceramica nei bagni e nella cucina;
- Pavimenti: in ceramica;
- Porte: in legno con imbotti, porta di accesso in legno e vetro;
- Finestre e portefinestre: in legno con vetrocamera, dotate di scuri esterni in legno;
- Bagno: presenti sanitari e box doccia, rubinetteria datata;
- Impianto elettrico: sottotraccia, non reperite dichiarazioni di conformità ai sensi del D.M. 37/08 o precedenti;
- Impianto di riscaldamento: autonomo mediante caldaia murale a gas posizionata nella legnaia, distribuito mediante radiatori in alluminio; non reperite dichiarazioni di conformità ai sensi del D.M. 37/08 o precedenti.

Si segnalano tracce di assestamenti della struttura con crepe visibili nei pavimenti del soggiorno.

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie misurata del bene in oggetto, al lordo delle murature ed



arrotondata, è la seguente:

| | | | |
|--------------------|---------|----------|-----------------------------------|
| abitazione | ca. mq. | 90,00 | indice mercantile applicato 1,00 |
| terrazza e portico | ca. mq. | 36,00 | indice mercantile applicato 0,10 |
| cantina e legnaia | ca. mq. | 64,00 | indice mercantile applicato 0,25 |
| soffitta | ca. mq. | 43,00 | indice mercantile applicato 0,40 |
| autorimessa | ca. mq. | 49,00 | indice mercantile applicato 0,40 |
| corte | ca. mq. | 2.300,00 | indice mercantile applicato 0,005 |

La superficie commerciale del bene in oggetto, calcolata mediante la sommatoria delle superfici sopra indicate moltiplicate per i relativi indici mercantili, ed applicato l'opportuno arrotondamento pertanto risulta la seguente: mq. 153,00.

STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi della **piena proprietà** su abitazione indipendente con accessori composta da: piano rialzato ingresso su soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere e bagno; piano sottotetto con bagno, cantina al seminterrato. Terrazza e portico, legnaia e autorimessa al piano seminterrato. Corte esclusiva.

Sita nel Comune di San Benedetto Val di Sambro frazione Ripoli Santa Cristina, via San Vincenzo n. 3 (catastalmente snc),.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, il sottoscritto ritiene di poter esprimere il più probabile valore unitario medio del bene in argomento pari a **600,00 €/mq**. Da tale valore unitario medio si desume pertanto il valore dell'immobile secondo la relazione di seguito



riportata:

153,00 mq. (sup. commerciale) x 600,00 €/mq. = € 91.800,00

**VALORE DI MERCATO ARROTONDATO DEDOTTO DEI COSTI
DI REGOLARIZZAZIONE DEL BENE (stimati in € 10.000,00)**

€ 82.000,00

percentuale di abbattimento circa 15%

PREZZO DA PROPORSI A BASE D'ASTA € 70.000,00

SAN BENEDETTO VAL DI SAMBRO, frazione Ripoli Santa Cristina, via san Vincenzo n. 3









287
MODULARIO
F. - rig. rend. - 487



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire
150

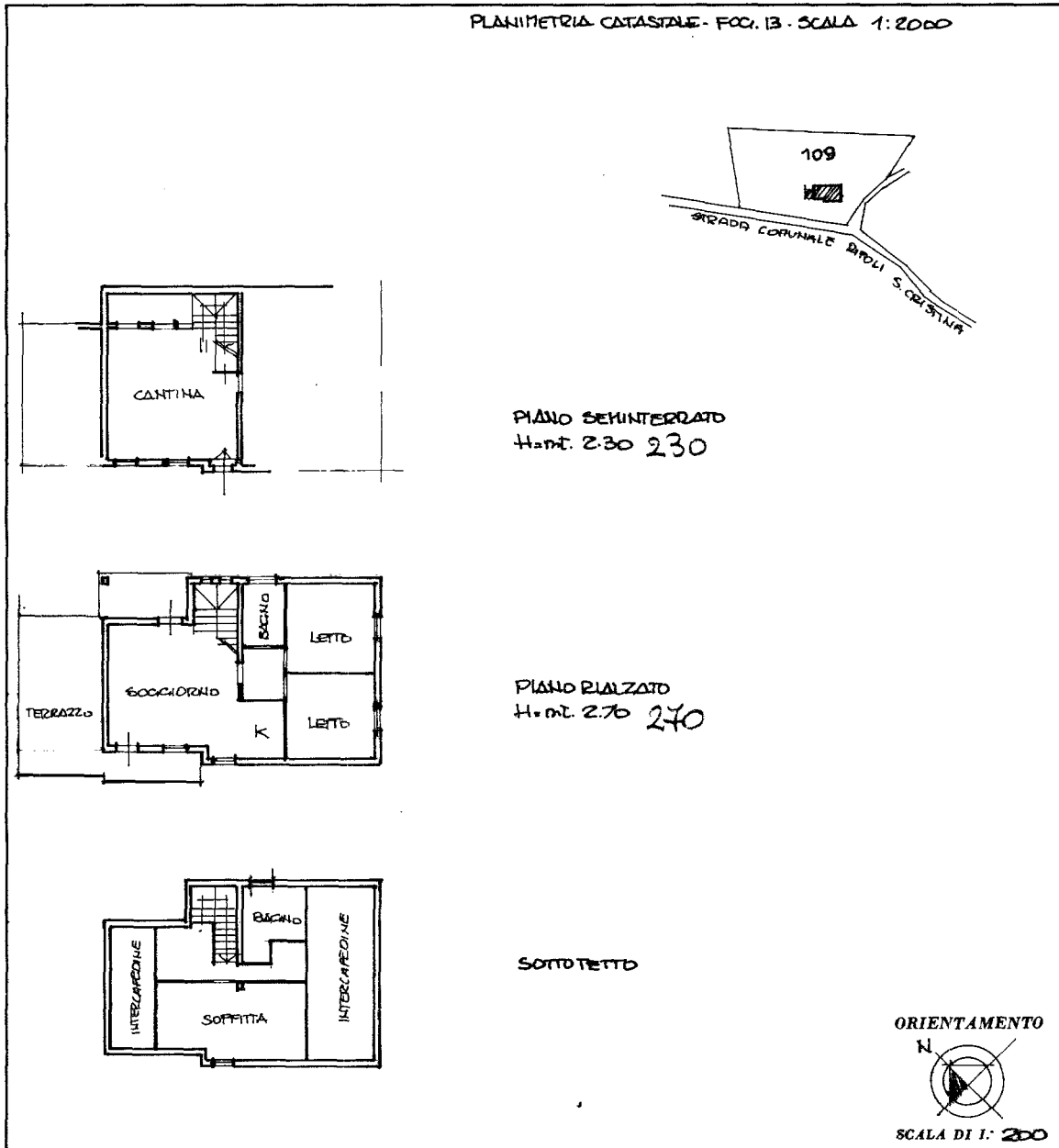
24 NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 18 APRILE 1959, N. 632)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di SAN BENEDETTO VAL DI SAMBRO Via RIBOLI - S. CRISTINA

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di BOLOGNA



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA PROT. N° **L132 19 NOV. 1985**

PROG. N° [REDACTED]

CE VAR. INT.
N° 26424/83

Compilata dal PERITO EDILE
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
AMEDO QUARENCHI

Iscritto all'Albo dei PERITI INDUSTRIALI
della Provincia di BOLOGNA

DATA **12 NOVEMBRE 1985**

Firma: *Amedeo Quarenchi*

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 21/12/2023 - Comune di SAN BENEDETTO VAL DI SAMBRO(G566) - < Foglio 13 - Particella 109 - Subalterno 1 >
 Firmato DALL'ING. ENZO BERTRAMINI e ING. DANIELI INGEGERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1621e7f

MODULARIO
F. ng. rend. 487



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
50

47

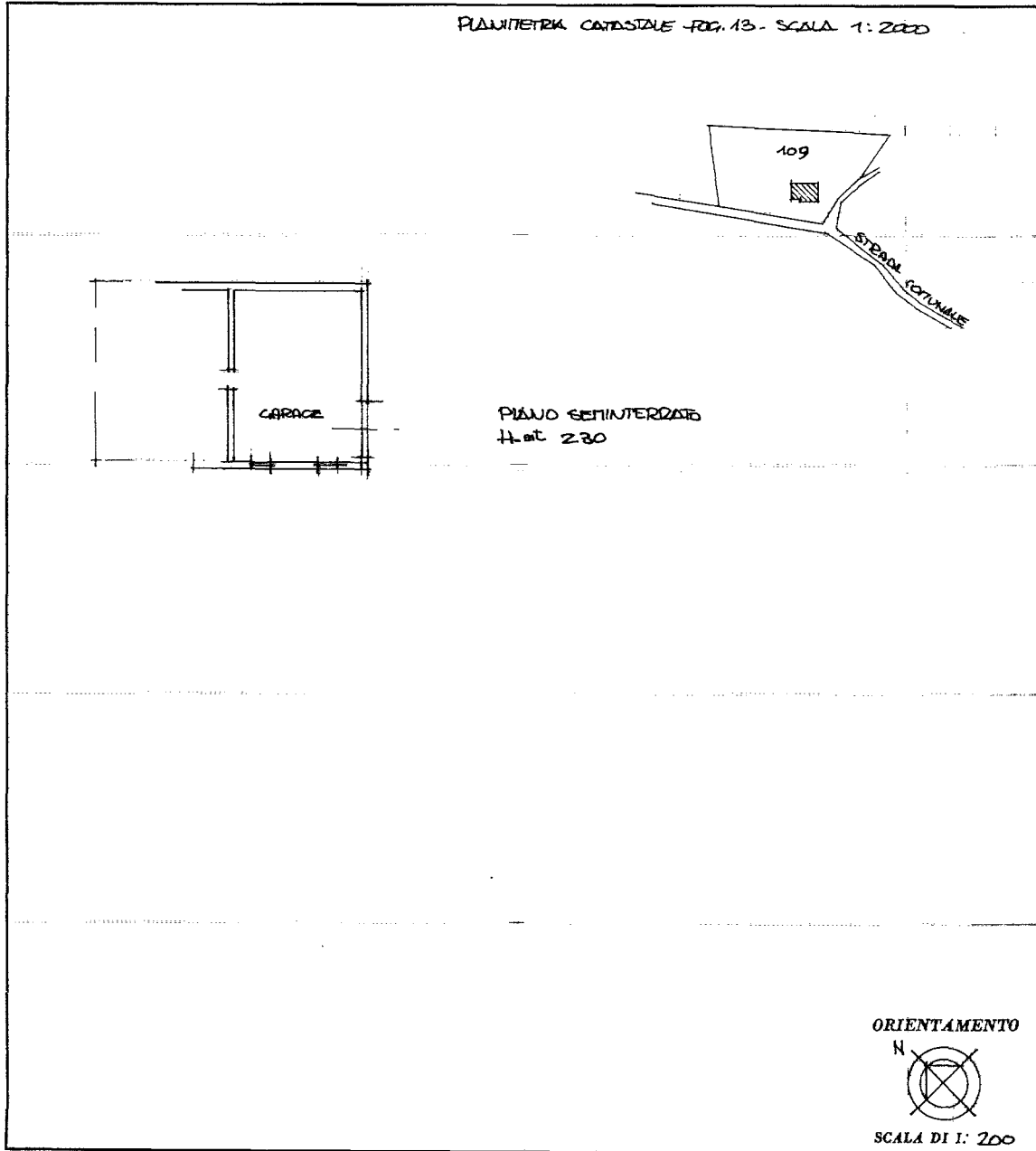
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 18 APRILE 1980, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di SAN BENEDETTO VAL D. SAMBRO Via RIPA S. GIUSTINA

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di BOLOGNA



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°
UTE-BO 16 12 83 26423

| FOGLIO | MAPP. | SUB. |
|--------|-------|------|
| 13 | 109 | 2 |

Compilata dal PERITO EDILE
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
ANTONIO QUARZELI
Iscritto all'Albo dei PERITI INDUSTRIALI
della Provincia di BOLOGNA
DATA 13-12-1983
Firma [Signature]

Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 21/12/2023 - Comune di SAN BENEDETTO VAL DI SAMBRO(G566) - < Foglio 13 - Particella 109 - Subalterno 2 >
Firmato DA ANTONIO QUARZELI PERITO INDUSTRIALE INSCRITTO ALL'ALBO DEI PERITI INDUSTRIALI DELLA PROVINCIA DI BOLOGNA

MODULARIO
P. rig. rend. - 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
150

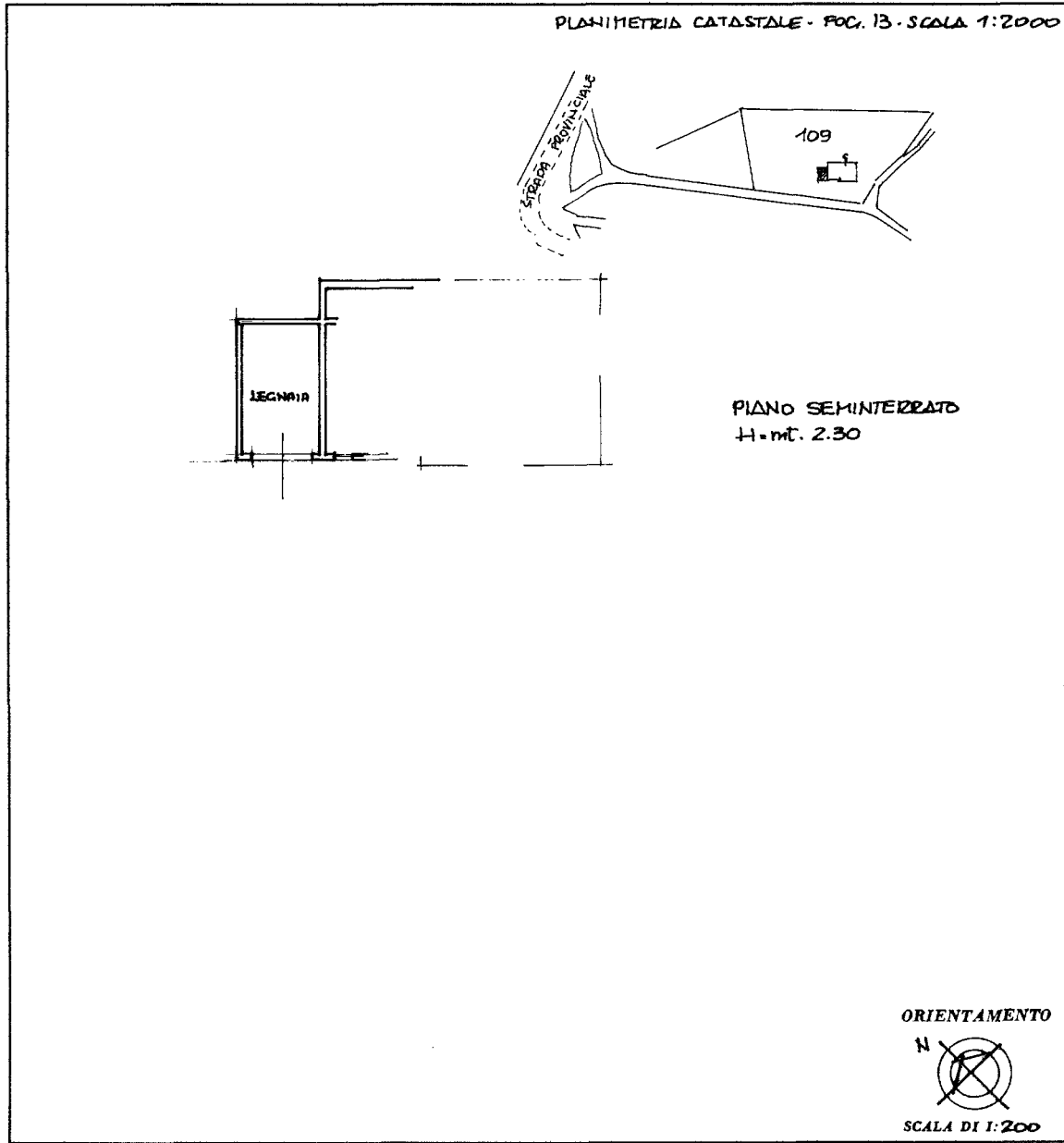
118 NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 642)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di SAN BENEDETTO VAL DI SAMBRO Via RIPPOLI S. CRISTINA

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di BOLOGNA



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

| | | | | | |
|--|--------|------|----|--------|--|
| DATA PROT. N° E 001062 12 NOV 85 | | | | | |
| <table border="1"> <tr> <td>F. N.</td> <td>SUB.</td> </tr> <tr> <td>13</td> <td>13 109</td> </tr> </table> | F. N. | SUB. | 13 | 13 109 | |
| F. N. | SUB. | | | | |
| 13 | 13 109 | | | | |

Compilata dal PERITO EDILE
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
AMEDEO QUARENCHI
Iscritto all'Albo dei PERITI INDUSTRIALI
della Provincia di BOLOGNA
DATA 06 SETTEMBRE 1985
Firma: *Amedeo Quarenchi*

inattu 01
 Catasto dei Fabbricati - Situazione al 21/12/2023 - Comune di SAN BENEDETTO VAL DI SAMBRO(G566) - < Foglio 13 - Particella 109 - Subalterno 3 >
 Firmato DFTANSUNELINDO BENEFAE0846585P21A944KINFCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1621e7f

Ultima planimetria in atti





N=4899400

E=1675200

1 Particella: 109

Firmato Da: ANTONELLO SERRA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1621e7f

Comune: (BO) SAN BENEDETTO VAL DI SAMBRO
 Dimensione originale: 1:2000
 Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 met
 Protocollo pratica T224579/2023
 21-Dic-2023 15:16:10

1. DATI DELL'IMMOBILE

Comune: SAN BENEDETTO VAL DI SAMBRO

Indirizzo: Via S. Vincenzo n.3

Piano - Interno: T,1-/

Coordinate Gis: LAT: 11.1954 LON: 44.2275

Proprietario:

Destinazione d'uso: E1 (1) - Abitazioni civili e rurali a residenza a carattere continuativo

| Cod. Comune | Sezione | Foglio | Particella | Subalterno | Identificazione |
|-------------|---------|--------|------------|------------|-----------------|
| G566 | / | 13 | 109 | 1 | |

2. DATI GENERALI

Oggetto dell'attestato: Unità immobiliare

N. unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 1

Finalità dell' APE: Passaggio di proprietà o compravendita

Zona climatica: E

Anno di costruzione (presunto): 1974

Foto dell'edificio

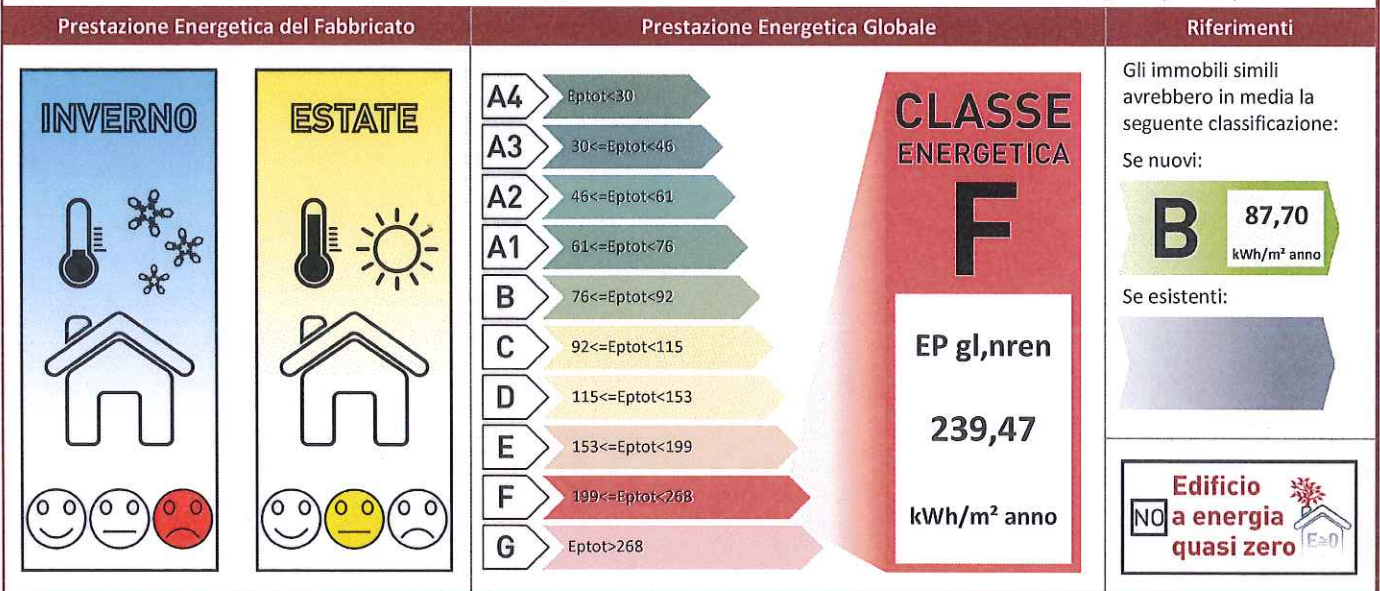


3. SERVIZI ENERGETICI PRESENTI

| | | | | | |
|---------------------------|-------------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------|--|--|
| Climatizzazione invernale | Climatizzazione estiva non presente | Produzione acqua calda sanitaria | Ventilazione meccanica non presente | Illuminazione artificiale non presente | Trasporto di persone o cose non presente |
|---------------------------|-------------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------|--|--|

4. PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.



SOGGETTO CERTIFICATORE

05332 GEOM. GUALDI TATIANA

Timbro e Firma

TECNICI PREPOSTI

05332 GEOM. GUALDI TATIANA

Timbro e Firma

5. IMPIANTI PRESENTI

| IMPIANTI COMBINATI (CLIMATIZZAZIONE INV. + ACS) H + W | Descrizione | Anno di installazione | Codice Catasto Regionale | Potenza Nominale [kW] | Efficienza media stagionale | EP _{ren} | EP _{nren} |
|--|-------------------------------|---------------------------|--|--|--|--|-----------------------------------|
| | vaillant tecnoblock | 1993 | - | 27,60 | 64.07% | 0,60 [kWh/m ² /anno] | 239,47 [kWh/m ² /anno] |
| | Vettore Energetico Utilizzato | Energia elettrica da rete | | Quantità annua consumata in uso standard | 195,12 [kWhel/anno] | Emissioni di CO ₂ [kg/anno] | 84,53 |
| Vettore Energetico Utilizzato | GPL | | Quantità annua consumata in uso standard | 2683,16 [kg/anno] | Emissioni di CO ₂ [kg/anno] | 7753,64 | |

6. CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO IN RELAZIONE AI SERVIZI ENERGETICI PRESENTI

| Climatizzazione invernale | Volume lordo [m ³] | Superficie utile [m ²] | Superficie disperdente [m ²] | Rapporto S/V | EP _{Hnd} [kWh/m ² /anno] |
|-------------------------------|--------------------------------|------------------------------------|--|---|--|
| | | 486,53 | 152,42 | 382,11 | 0,79 |
| Climatizzazione estiva | Volume lordo [m ³] | Superficie utile [m ²] | A _{sol,est} [m ²] | A _{sol,est} / A _{sup} | Y _{IE} [W/m ² k] |
| | 0,00 | 0 | 4,49 | 0,029 | 0,2774 |

7. INDICI DI PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALI ED EMISSIONI

| Indice della prestazione energetica non rinnovabile | Indice della prestazione energetica rinnovabile | Emissioni di CO ₂ |
|---|---|------------------------------|
| EP _{gl,nren} kWh/m ² anno | EP _{gl,ren} kWh/m ² anno | kg/m ² anno |
| 239,47 | 0,60 | 51,42 |

8. RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

**RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE
INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI**

| Codice | Tipo di intervento e descrizione | Comporta una ristrutturazione importante | Tempo del ritorno dell'investimento (anni) | Indice EP _{gl,nren} raggiungibile con l'intervento (kWh/m ² anno) | Classe Energetica raggiungibile con l'intervento | Indice EP _{gl,nren} raggiungibile con tutti gli interventi (kWh/m ² anno) | Classe Energetica raggiungibile con l'intervento |
|--------|---|--|--|---|--|---|--|
| REN 1 | Fabbricato - Involucro opaco - coibentazione pareti esterne | NO | 4 | 193,06 | E | 193,06 | E |

9. ENERGIA ESPORTATA

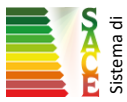
0,00 kWh/anno VETTORE ENERGETICO: Nessuno

SOGGETTO CERTIFICATORE

05332 GEOM. GUALDI TATIANA

Timbro e Firma





10. DATI DI BASE E DETERMINAZIONE DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

Metodologia di calcolo utilizzata: Procedura e metodi di calcolo da rilievo sull'edificio (all. A-3 punto 3.2, 4.2)

Origine dei dati: Rilievo in sito

Software di calcolo utilizzato: TerMus

11. INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

Si propone il miglioramento suindicato rientrante nei 10anni

12. SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?

SI

NO

in data: 18/01/2024

13. SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?

SI

NO

Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?

SI

NO

14. ANNOTAZIONI

Il presente attestato ha validita' fino al 31/12/2025 poiché non è stato possibile visionare il libretto di caldaia

SOGGETTO CERTIFICATORE

05332 GEOM. GUALDI TATIANA

Timbro e Firma



LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

Il codice univoco di identificazione riportato sul presente Attestato di Prestazione Energetica ne conferma l'avvenuta registrazione per via telematica nel sistema SACE, anche ai fini della sua effettiva validità. La registrazione avviene mediante apposizione di firma digitale del documento formato nel rispetto delle regole tecniche di cui all'articolo 71 del D.Lgs. 7 Marzo 2005, n. 82-CAD, che garantiscono l'identificabilità dell'autore e l'integrità del documento stesso. Esso è trasmesso alla Regione Emilia-Romagna in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 Dicembre 2000, n. 445. Con la sottoscrizione del presente Attestato e la relativa registrazione nel sistema SACE il Soggetto Certificatore assume la responsabilità di legge per quanto concerne:

- la conformità del presente Attestato alle disposizioni vigenti in materia di certificazione energetica degli edifici,
- la asseverazione dei dati riportati del presente Attestato,
- il rispetto delle condizioni di indipendenza e imparzialità di giudizio,

ferme restando le responsabilità in capo al tecnico o ai tecnici abilitati ai sensi dell'art. 2 comma 2 lett b) del DPR 75/2013, preposti alla determinazione della prestazione energetica e indicati nell'attestato.

Il presente documento attesta la prestazione e la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "raccomandazioni".

SEZIONI 1 E 2

Contengono informazioni generali circa l'immobile e la proprietà: nel caso di APE relativo ad immobili con diversi proprietari o diversi riferimenti catastali, questi vengono elencati rispettivamente nelle successive sezioni 10 e 12. Tra le informazioni generali è riportata la motivazione (finalità) alla base della redazione dell'APE: nell'ambito del periodo di validità, ciò non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

SEZIONE 3

Riporta i servizi energetici presenti nell'edificio, in relazione ai quali sono state determinate le sue prestazioni energetiche. I servizi presenti sono evidenziati in nero, quelli non presenti sono in grigio chiaro

SEZIONE 4

Riporta le principali caratteristiche prestazionali dell'edificio, tra cui:

- il valore dell'indice di prestazione energetica globale (EPgl,nren, ovvero il fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti) e la relativa classe di prestazione dell'edificio (rapportata ad una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente)
- la valutazione qualitativa della prestazione energetica del fabbricato relativa al fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del comfort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice fornisce un'indicazione della capacità dell'involucro edilizio di isolare termicamente, d'estate e d'inverno, gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. I valori di riferimento per la effettuazione di tale valutazione sono indicati alla successiva sezione 6; i valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nella DGR 1275/2015 allegato A-3, mentre la scala di valutazione qualitativa utilizzata si basa sul seguente criterio grafico:



QUALITA' ALTA



QUALITA' MEDIA



QUALITA' BASSA

- la classificazione dell'edificio come "Edificio a energia quasi zero", ovvero edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni sono riportati nella DGR 1275/2015 allegato A-3. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria
- riferimenti: viene riportato il raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

SEZIONE 5

Riporta le prestazioni energetiche degli impianti che forniscono i servizi energetici di cui alla sezione 3: in particolare, per ciascun impianto vengono indicati gli specifici indici di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, le emissioni di CO2 e i consumi stimati per ogni fonte o vettore energetico impiegato.

SEZIONE 6

Riporta le principali caratteristiche dell'involucro edilizio, in base alle quali viene effettuata la valutazione qualitativa della prestazione energetica del fabbricato relativa al fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del comfort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti, di cui alla sezione 4.

SEZIONE 7

Riporta l'indice globale di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione, e l'indice di emissione di CO2.

SEZIONE 8

Raccomandazioni: di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

SEZIONE 9

Riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia.

SEZIONE 10

Fornisce indicazioni sulle metodologie e sui dati di base utilizzati per il calcolo della prestazione energetica dell'edificio.

SEZIONE 11

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

Pagamento del contributo di cui alla L.R. 26/2004 articolo 25-ter comma 7 effettuato con identificativo:

DC62D091-84F8-4571-83CD-502CC3B58122

SOGGETTO CERTIFICATORE

05332 GEOM. GUALDI TATIANA

Timbro e Firma

